

Detaljplan för Norrgård 4 Malmen, Kalmar kommun

Undersökning

Inledning

Syftet med en undersökning är att ta reda på om en strategisk miljöbedömning behöver göras för detaljplanen. En strategisk miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning ska göras om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning hjälper också till att avgränsa och peka ut de viktigaste frågeställningarna i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Undersökningen grundar sig på kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Bakgrund

Sökande vill förändra användningen på fastigheten Norrgård 4 från skola till bostäder. Framtagna ritningar visar på en omvandling av den äldre byggnaden till bostäder. Fastigheten Norrgård 4 styckades av från Norrgård 1 i januari 2020 av Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-04-14 att ge positivt planbesked för att pröva planläggning på Norrgård 4. Detaljplanen syftar till att möjliggöra området för bostäder och samtidigt bevara de kulturhistoriska värdena.

Platsen

Byggnaden på fastigheten Norrgård 4 uppfördes i mitten på 1800-talet av en stiftelse med uppgift att skapa en uppfostringsanstalt för föräldralösa och vanvårdade pojkar. Kring Norrgård anlades en park som blev början till ett större sammanhängande parkområde på västra Malmen. I äldre källmaterial beskrivs detta om-

2020-11-17

råde som Kalmars gröna lunga där folk vistades på sommaren. Parkkaraktären i området är kulturhistoriskt utmärkande och träden är en viktig del av karaktären. De skyddsvärda träden består av almar, askar och lindträd.

Planen

Den föreslagna detaljplanen ändrar markanvändningen från skola till bostäder. Den gamla 1800-tals byggnaden har en påbyggnad i väster som uppfördes under 90-talet. Denna del planeras byggas på med en våning. 1800-tals byggnaden skyddas i plan genom bestämmelsen q.

Inom fastigheten finns ett antal äldre träd som skyddas i plan.

Väster och norr om byggnaden anges marken som parkering med genomsläppligt material.

Påverkan

Detaljplanen medger ingen större förändring gällande marken då fastigheten redan är så pass högt exploaterad och den stora förändringen endast innebär en påbyggnad i höjd.

En ändrad användning från skola till bostäder innebär en markant skillnad gällande parkeringsplatser. Parkering ska lösas inom fastigheten för att inte belasta det kommunala vägnätet för parkering. Exploatören planerar en ombyggnation med möjlighet till ca 70 lägenheter. Eftersom det inte går att inrymma tillräckligt med parkeringsplatser inom fastigheten, kommer exploatören att behöva teckna ett avtal med kommunen där ett antal parkeringsplatser reserveras för bilpool.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivning och i denna undersökning.

Lisa Wändesjö

Planeringsarkitekt

2020-11-17

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
Förordnanden och skyddsvärden						
1. Riksintressen				X		Fastigheten berörs av riksintresse för försvarsmakten och avser en höjdbegränsning av byggnader med hänsyn till Kalmar flygplats.
2. Andra skyddsvärden				X		Planbestämmelse om skyddsvärda träd inför i detaljplanen.
Övergripande mål och normer						
3. Miljökvalitetsmål			X			
4. Miljökvalitetsnormer			X			
Effekter på miljö, hälsa och säkerhet						
5. Ekologiska naturvärden och nyckelbiotoper					X	
6. Växtliv				X		
7. Djurliv					X	
8. Kulturmiljö			X			Den gamla 1800-tals byggnaden skyddas i plan. Dock sker påverkan eftersom byggnaden bakom (i öster) byggs på med en våning. Detta kommer till viss del att bli visuellt synligt från väster längs med Norra vägen.
9. Landskapsbild / stadsbild			X			Befintliga äldre träd skyddas i plan och är en viktig del av parkkaraktären och stadsbilden. Viss visuell påverkan då en våning byggs på 90-tals byggnaden i öster.
10. Rekreation och rörligt friluftsliv					X	
11. Transporter och kommunikationer				X		Infart till fastigheten i norr regleras i ett avtal med fastighetsägaren för Lärkan 1. Busshållplatsen Malmen är en stor knutpunkt i kollektivtrafiknätet och ligger intill planområdet.
12. Mark- och vattenanvändning			X			Markanvändning ändras från skola till bostäder. Exploateringsmässigt innebär detaljplanen ingen direkt förändring gällande utbyggnad och förändring av marken.
13. Energi				X		Fastigheten är anslutet till fjärrvärmenätet.
14. Naturresurser					X	
15. Mark				X		
16. Vatten				X		

2020-11-17

Sammanfattning – planens miljöpåverkan	Påverkan				Berörs inte	Kommentar
	Stor	Måttlig	Liten	Ingen		
17. Luft			X			
18. Störningar						Planområdet påverkas av buller från framförallt Norra vägen. En bullerutredning har beställts och redovisas i samband med granskningskedet av planprocessen.
19. Risker för hälsa och säkerhet				X		

2020-11-17

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
Förordnanden och skyddsvärden						
1. Riksintressen						Fastigheten berörs av riksintresse för försvarsmakten och avser en höjdbegränsning av byggnader med hänsyn till Kalmar flygplats.
Påverkan på något riksintresse						
- järnvägar					X	
- sjöfart, farled					X	
- transportnät, vägar					X	
- TEN-vägar					X	
- rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §)					X	
- obruten kust (MB 4 kap 3 §)					X	
- högexploaterad kust (MB 4 kap 4 §)					X	
- kulturmiljö					X	
- Natura 2000					X	
- naturvård					X	
- vindbruk					X	
- yrkesfiske					X	
2. Andra skyddsvärden						
Påverkas område eller natur som har särskild skyddsstatus enligt Miljöbalken 3, 4 och 7 kap: - världsarv? (ej aktuellt just nu) - Förordnanden gäller nationalparker, - naturreservat, - kulturreservat, - naturminnen, - djur- och växtskyddsområden, - strandskyddsområden, - miljöskyddsområden, - vattenskyddsområden - eller andra enligt lagen särskilt skyddade områden.					X	
Påverkas områden med biotopskydd (t.ex. stenmurar, alléer och odlingsrösen)					X	
Höjdbegränsning runt flygplatsen				X		Planbestämmelse om höjdregring införs på plankartan för att inte påverka flyget.
Övergripande mål och normer						
3. Miljökvalitetsmål						
Berörs något av de 16 nationella miljömål som ska ligga till grund för all planering.				X		

2020-11-17

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
Berörs något av de regionala miljömålen?			X			Centrala bostäder innebär en möjlighet att använda kollektivtrafiken samt gång- och cykelvägar anslutna till planområdet.
4. Miljö kvalitetsnormer						
Överskrids några miljö kvalitetsnormer?						
- utomhusluft					X	
- vattenkvalitet				X		Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet längs med Smålandsgatan. Dagvatten kan ledas via Smålandsgatan till en öppen dagvattendamm söder om planområdet till Norrgårdsdammen. Dammen anlades 2013 och tillsammans med aktiva filter i flertalet anslutande dagvattenbrunnar renas dagvatten med upp till 70% innan det leds vidare till Systraströmmen.
- fisk- och musselvatten						Berör ej Kalmar kommun
- omgivningsbuller					X	
Effekter på miljö, hälsa och säkerhet						
5. Ekologiska naturvärden och nyckelbiotoper						
Påverkan på område som pekats ut i: - länsstyrelsens (Natur i östra Småland) eller kommunens naturvårdsprogram					X	
- skogsstyrelsens nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering					X	
- kommunens grönstrukturplan			X			Grönområden och parker inom och på båda sidor fastigheten är utpekade i grönstrukturplanen som bland annat särskilt värdefull i sin helhet. Äldre träd skyddas i föreslagna detaljplan.
- ängs- och betesmarksinventeringen					X	
- ÖP			X			Nu gällande översiktsplan från 2013 visar att en förtätning är möjlig i hela innerstaden.
6. Växtliv						
Påverkan på - rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter					X	
- träd utpekade i länsstyrelsens trädinventering					X	
7. Djurliv						
Påverkan på - rödlistade, fridlysta eller sällsynta arter					X	
- flyttfågelsträck eller vandring för djuren						

2020-11-17

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
8. Kulturmiljö						
Påverkan på - fornlämning					X	
- på industriarv					X	
- äldre vägar					X	
- plats av kulturhistoriskt intresse		X				Norrgård har en gång i tiden varit jordbruksmark. Byggnaden på fastigheten Norrgård 4 uppfördes i mitten på 1800-talet av en stiftelse med uppgift att skapa en uppfostringsanstalt för föräldralösa och vanvårdade pojkar. Barnen fick möjlighet att utbilda sig inom snickeri, smide, skomakeri, skräddaryrket jordbruk mm. Anstalten upphörde 1942 och verksamheten flyttade till Gudmundsgården (Tegelviken). Kring Norrgård anlades en park som blev början till ett större sammanhängande parkområde på västra Malmen. I äldre källmaterial beskrivs detta område som Kalmars gröna lunga där folk vistades på sommaren. Parkkaraktären i området är kulturhistoriskt utmärkande och träden är en viktig del av karaktären. Under andra världskriget användes byggnaden som militäranläggning.
- byggnadsminne					X	
- kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla byggnader, föremål mm		X				Den gamla 1800-tals byggnaden byggs om invändigt. Byggnaden har dock renoverats och byggts om tidigare eftersom användning av byggnaden har förändrats flera gånger.
- skyddsvärt kulturlandskap					X	
9. Landskapsbild / stadsbild						
Påverkan på - betydelsefulla utsikter eller siktlinjer					X	
- områdets skala		X				Viss påverkan med avseende på att 90-tals byggnaden byggs på med en våning och därav blir högre än kringliggande bebyggelse.
10. Rekreation och rörligt friluftsliv						
Påverkan på - det rörliga friluftslivet.					X	
- lekmöjligheter.		X				Inom parkområdet vid simhallen ligger den närmsta lekplatsen, ca 250 meter från fastigheten. Lekmöjligheter inom fastigheten finns inte idag men bör tillkomma vid behov.

2020-11-17

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
- park eller annan rekreativ anläggning.			X			Äldre träd ingår i parkområdet vid Norrgård. Träden påverkas ej pga skyddsbestämmelse i plan.
- allmänhetens tillgänglighet till naturskön utsiktsplats.						
- område utpekade i ÖP 2013						Nu gällande översiktsplan från 2013 visar att en förtätning är möjlig i hela innerstaden.
11. Transporter och kommunikationer						
Påverkan på - transportrörelser (antal)			X			Viss påverkan på transportrörelser. Ändring av skola till bostäder innebär en förändring i transportrörelser inom det lokala trafiknätet.
- transportmönster för människor och varor (hur)			X			Intilliggande busshållplats innebär en möjlighet att nyttja kollektivtrafiken. Intilliggande gång- och cykelvägar kan nyttjas av boende.
- transportsystem				X		
- parkeringsmöjligheter		X				Parkeringsmöjligheter inryms inte inom fastigheten. Avtal behöver tecknas mellan fastighetsägare och kommunen angående bilpool.
- trafiksäkerhet				X		
12. Mark- och vattenanvändning						
Förändring mot - gällande ÖP / FÖP				X		
- gällande DP			X			
- nuvarande mark- och vattenanvändning			X			
Påverkan på - viktig samhällsservice t ex skola			X			Offentlig- samt kommersiell service finns inom närområdet; förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, hälsocentral, matvarubutiker mm.
- andra tänkta projekt				X		
13. Energi						
Möjlighet att använda förnybar energikälla.				X		Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.
Behov av nya system för distribution					X	
14. Naturresurser						
Påverkar användning av ej förnybar naturresurs.					X	
Påverkan på - jordbruksareal					X	
- annan produktionsyta (skog)					X	

2020-11-17

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
15. Mark						
Påverkas jorden av förflyttning, sammanpressning eller täckning?					X	
Påverkas topografi?					X	
Påverkas unikt geologiskt eller fysiskt särdrag?					X	
Påverkas området av ökad vind- eller vattenerosion?					X	
Påverkan i form av ändrad sedimentering eller erosion som förändrar vattendrags fära eller strand och botten av hav, sjö mm?					X	
Påverkan på människor eller egendom i form av geologiska risker så som instabila markförhållanden, skred mm?					X	
Påverkas området av hög markradonhalt?			X			Normalriskområde: 10-50 kBq/m3 jordluft
Påverkas området av att tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt så att miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken?						En Markmiljöundersökning har beställts och redovisas i samband med granskningskedet av planprocessen.
Påverkas området av att tidigare verksamheter funnits på platsen. Kan markföroreningar finnas inom området eller i närheten.			X			På Norrgårdsområdet har tidigare funnits en industri. Enligt uppgifter grundades Verkstads AB OGO 1947 och låg väster om Norrgård. Verkstaden tillverkade plåt-detaler till annan industri såsom svetsar, pressar och stansar. Verkstadsbyggnaden är sedan länge riven och industrin har flyttat till industriområdet vid Oxhagen i Kalmar. Länsstyrelsen har pekat ut marken på fastigheten som eventuellt förorenad genom verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel. En Markmiljöundersökning har beställts och redovisas i samband med granskningskedet av planprocessen.
16. Vatten						
Påverkas ytvattnets eller vattendragens rörelser (strömmar eller riktning)?					X	
Påverkas vattenflöden (riktning och mängd) vid högvatten?					X	
Påverkas mängden ytvatten i någon vattensamling, t.ex. damm eller våtmark?			X			Ingen förändring av markanvändningen
Påverkas absorptionsförmåga, dräneringsmönster eller frekvens och mängd av ytvattenavrinning?			X			Planbestämmelse om infiltration införs gällande parkeringsytor.
Behöver åtgärder vidtas för att hantera dagvatten?				X		Ledningsnät är redan utbyggt

2020-11-17

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
Påverkas grundvattnets: - in- eller utströmningsområde?					X	
- flödesriktning eller hastighet?					X	
- mängd genom tillskott av eller uttag eller genom förändring av akvifer till följd av genombrott?					X	
- kvalitet?					X	
Påverkas mängd yt- eller grundvatten, som annars varit tillgänglig för vatten- försörjningen, som dricksvatten eller annan användning?					X	
Påverkas människor eller egendom för risker i samband med vatten som dålig vattenkvalitet eller översvämning?				X		
Påverkan från enskilda avlopp?					X	
Finns möjlighet att klara lägsta höjd på färdigt golv?					X	
Påverkar markavvattning omgivande fuktiga områden?					X	
17. Luft						
Påverkan på luftkvaliteten				X		
Risk för obehaglig lukt.				X		
18. Störningar						
Risk för störning från - höga ljudnivåer för människor eller djur.						Planområdet påverkas av buller främst från Norra vägen. Planbestämmelse om ut- formning av lägenheter med rum mot ljuddämpad sida anges på plankartan. Bullerutredning är beställd och redovisas i granskningsskedet. Planbestämmelse om utformning av lägenheter mot ljuddämpad sida anges på plankartan.
- vibrationer					X	
- starkt ljus eller reflexion					X	
- miljöstörande verksamhet					X	
19. Risker för hälsa och säkerhet						
Risk för - explosion					X	
- utsläpp av hälso-/miljöfarliga ämnen					X	
- att sårbara system eller ett strategiskt mål för terrorangrepp skapas					X	
- behov av brandskydd eller annan typ av räddningstjänst					X	

2020-11-17

	Stor	Måttlig	Liten	Ingen	Berörs inte	Kommentar
- behov av polisskydd eller annan bevakning					X	
- otrygga miljöer skapas				X		
- elektromagnetiska fält (EMF)				X		Söder om fastigheten finns en transformatorstation.